

最高法院民事判決

114年度台上字第1306號

上訴人 柯孫達（柯賢吉之承受訴訟人）

柯美美（柯賢吉之承受訴訟人）

柯心儀（柯賢吉之承受訴訟人）

柯文玲（柯賢吉之承受訴訟人）

陳美珊（陳坤明、陳王素真之承受訴訟人）

陳渙淇（陳坤明、陳王素真之承受訴訟人）

陳渙鏘（陳坤明、陳王素真之承受訴訟人）

林建旭

林建伸

闕進益

蕭琬如

蕭志恒

蕭又誠

黃詩嘉

廖信華

共 同

訴訟代理人 秦玉坤律師

參 加 人 柯達育樂事業股份有限公司

法定代理人 闕進益

被 上 訴 人 蔡金蓮（潘勇八之承受訴訟人）

01 潘孜倩（潘勇八之承受訴訟人）

02 潘孜芬（潘勇八之承受訴訟人）

03 潘柏霖（潘勇八之承受訴訟人）

04 共 同

05 訴訟代理人 黃育勳律師

06 上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華
07 民國114年4月29日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上
08 更四字第63號），提起上訴，本院判決如下：

09 主 文

10 原判決關於駁回上訴人追加之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺
11 灣高等法院。

12 其他上訴駁回。

13 第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。但因
14 參加訴訟所生之費用，由參加人負擔。

15 理 由

16 一、本件上訴人柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲之被繼承人柯
17 賢吉，上訴人陳美珊、陳渙鏘、陳渙淇之被繼承人陳坤明及林建
18 旭以次上訴人（下稱林建旭等10人）主張：柯賢吉、陳坤明（嗣
19 讓與部分股份予上訴人黃詩嘉之被繼承人黃福忠）、闕進益、廖
20 信華、林建旭及林建伸之被繼承人林忠恩，蕭又誠、蕭志恒及蕭
21 琬如之被繼承人蕭清連及被上訴人之被繼承人潘勇八等7人（下
22 稱柯賢吉等7人）於民國77年間創立參加人柯達育樂事業股份有
23 限公司（下稱柯達公司），共同在○○市○○區（原○○縣○○
24 鄉）購買多筆土地，擬供柯達公司開發為高爾夫球場。蕭清連出
25 面於77年8月22日與訴外人祭祀公業呂萬春簽訂不動產買賣契約
26 （下稱系爭買賣契約），買受該公業所有坐落○○市○○區○○
27 ○段○○小段52、52之1、53、54、54之1、54之4、54之7、55、
28 56、57地號等10筆土地所有權（下稱10筆土地），因其中52、52

01 之1、54、54之1（嗣分割增加54之8、54之9）地號土地之地目為
02 田，乃由蕭清連及潘勇八於78年6月10日與祭祀公業呂萬春簽立
03 不動產買賣追加補約書（下稱系爭補約），將10筆土地借名登記
04 在具自耕農身分之潘勇八名下（下稱系爭借名契約）。嗣94年3
05 月4日柯達公司全體股東決議「信託潘勇八股東名下之土地，決
06 議分別登記歸還各股東名下」，終止該借名登記契約，潘勇八於
07 94年9月15日僅將52、53、54之4、54之7、55、56、57地號土地
08 （下稱7筆土地）所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指定
09 之人共有，迄未辦理52之1、54、54之1、54之8、54之9地號土地
10 （下稱系爭土地）之移轉登記。潘勇八與柯達公司或林建旭等10
11 人間就系爭土地之借名登記關係業經合法終止，柯達公司於102
12 年12月3日並將其就系爭土地如原判決附表所示應有部分（下稱
13 系爭應有部分）之返還登記請求權讓與伊等情，依民法第297條
14 第1項、第2項、類推適用第541條第2項規定，並於原審追加依民
15 法第199條第1項規定，求為命潘勇八將系爭應有部分移轉登記予
16 伊之判決。

17 二、被上訴人則以：系爭土地係伊之被繼承人潘勇八出資向祭祀
18 公業呂萬春買受，潘勇八與柯達公司或林建旭等10人間就系爭土
19 地並無借名登記關係存在。縱認系爭土地係借名登記在潘勇八名
20 下，該借名契約亦係規避89年1月26日修正公布前（下稱修正
21 前）土地法第30條第1項及同日增訂之農業發展條例第33條規定
22 之脫法行為，自屬無效，林建旭等10人亦無從自柯達公司受讓系
23 爭土地之返還請求權，不得請求伊移轉登記系爭應有部分等語，
24 資為抗辯。

25 三、原審以：蕭清連於77年8月22日與祭祀公業呂萬春就10筆土
26 地簽訂系爭買賣契約，蕭清連及潘勇八於78年6月10日與祭祀公
27 業呂萬春簽立系爭補約。潘勇八訴請祭祀公業呂萬春於伊給付新
28 臺幣914萬5,866元同時，將10筆土地移轉登記予伊，經臺灣臺北
29 地方法院86年度重訴字第604號於94年1月19日為其勝訴之判決，
30 同年2月14日確定，潘勇八於同年7月11日登記為10筆土地所有
31 人，為兩造所不爭執。次查（一）柯賢吉等7人擬成立柯達公司進

01 行土地開發，乃透過訴外人簡炎煌之仲介，由柯賢吉與祭祀公業
02 呂萬春洽談10筆土地買賣事宜後，由蕭清連出面簽訂系爭買賣契
03 約，然因該10筆土地其中52、52之1、54、54之1（於96年3月15
04 日逕為分割增加54之8、54之9）地號土地之地目為田，蕭清連無
05 自耕農身分，無法辦理全部土地之過戶，乃改由具自耕農身分之
06 潘勇八出名簽訂系爭補約，業經證人簡炎煌、祭祀公業呂萬春監
07 事主席呂仁祥證述明確，並有土地登記謄本、蕭清連簽立之債權
08 讓與書附卷可稽。系爭買賣契約之第一、二期款及尾款，係以蕭
09 清連或柯達公司名義支付，皆非由潘勇八所支付，有華南商業銀
10 行存款往來明細表暨對帳單、第一商業銀行對帳單、支票影本在
11 卷可參；柯達公司股東於79年12月31日書立切結書，斯時柯達公
12 司尚未給付10筆土地之尾款，難以該切結書未將系爭土地列入
13 「已完購土地但尚未辦理產權移轉登記明細」，遽謂10筆土地為
14 潘勇八所有。再觀柯達公司94年1月21日臨時股東會議事錄記
15 載：「決議：1. 有關股東潘勇八受全體股東之委任，出名承購呂
16 萬春祭祀公業所有前揭土地之總價金為新臺幣（以下同）壹仟柒
17 佰貳拾捌萬肆仟零捌元，已付價金為捌佰壹拾參萬捌仟貳佰壹拾
18 肆元，而未付之尾款價金玖佰壹拾肆萬伍仟柒佰玖拾肆元…潘勇
19 八屆時再通知全體股東交付之」；94年2月21日開會通知（開會
20 日期94年3月4日）及該次會議記錄，依序記載：「有關柯達公司
21 各股東委任潘勇八股東處理呂萬春土地之買賣…各委任人股東，
22 應在受任人潘勇八股東登記在其名下土地（共七十筆）移轉各股
23 東名下時，每股（共七股）應給付受任人新台幣參拾萬元正」、
24 「信託潘勇八股東名下之土地，決議分別登記歸還各股東名下…
25 預定支出，呂萬春祭祀公業尾款9,145,816元，加上已承諾佣金
26 4,852,658元（暫定），共計13,998,466元」；潘勇八於94年9月
27 15日將7筆土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指定之
28 人共有。足見10筆土地係由柯賢吉等7人共同出資購買，借用潘
29 勇八名義辦理登記，並約定給予潘勇八相當之佣金。是10筆土地
30 之實際所有權人為柯達公司全體股東，並借名登記在潘勇八名
31 下，與潘勇八間成立借名登記契約者，非柯達公司。（二）修正前

土地法第30條第1項前段規定：私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限。系爭土地之地目為田，其上訂有三七五租約。柯賢吉等7人係為興建高爾夫球場購買10筆土地，由潘勇八與祭祀公業呂萬春於78年6月10日簽立系爭補約，並約定將系爭土地借名登記在具自耕能力之潘勇八名下，自始無供農用之意，顯係規避斯時土地法第30條第1項前段規定之限制，屬脫法行為，應為無效。系爭借名契約既屬無效，林建旭等10人自無從終止該契約。故林建旭等10人依民法第297條第1項、第2項、類推適用同法第541條第2項規定，及追加依民法第199條第1項規定，請求潘勇八移轉登記系爭應有部分，為無理由，不應准許。爰維持第一審所為林建旭等10人敗訴之判決，駁回其上訴及上訴人追加之訴。

四、關於廢棄發回部分：

按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為原告或被告敗訴之判決，而其關於攻擊或防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由。原審既認系爭借名契約屬脫法行為，應為無效，林建旭等10人無從依借名契約終止後之法律關係為本件請求；上訴人於二審程序追加依民法第199條第1項規定為請求。則上訴人於事實審曾主張：柯達公司全體股東於94年3月4日決議「信託潘勇八股東名下之土地，決議分別登記歸還各股東名下」，潘勇八於94年9月15日已依該決議移轉7筆土地予全體股東或渠等指定之名下，其應依該決議將系爭土地移轉於各股東名下等語，並提出上開股東會議記錄為證（見一審卷一86頁以下、原審更一卷二172頁以下、更三卷66頁以下、更四卷24頁以下）。攸關上訴人追加之訴所主張之原因事實及是否有理，係屬重要之攻擊方法。原審未於判決書理由項下記載追加之訴之主張為何及其取捨之意見，逕為上訴人追加之訴不利之判決，即有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、關於駁回其他上訴部分：

01 按國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地
02 人為原則，係憲法第143條第4項所揭櫫之國家土地政策；修正前
03 土地法第30條第1項前段規定，私有農地所有權之移轉，其承受
04 人以能自耕者為限，旨在貫徹首開憲法原則，防止無自耕能力之
05 人承受農地供為耕作以外使用，以發揮農地之效用，為禁止無自
06 耕能力者承受並享有私有農地所有權之強行規定。是農地之買
07 賣，承買人雖係無自耕能力之人，惟如約定由承買人指定登記予
08 任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記予有自耕能力之特定
09 第三人，固非民法第246條第1項所定以不能之給付為契約之標
10 的。惟倘非以耕作為目的，僅借用具有自耕能力之他人為登記名
11 義人，而規避土地法上開規定之適用，以達其享有土地所有權之
12 實質目的，該借名登記契約自非法之所許。上訴人既主張系爭借
13 名契約成立於系爭買賣契約成立時，目的係為成立高爾夫球場
14 （見原審更四卷265頁以下）。則原審因認柯賢吉等7人自始無供
15 農用之意，系爭借名契約係為規避修正前土地法第30條第1項前
16 段規定之限制，屬脫法行為，應為無效，林建旭等10人無從依借
17 名契約終止後之法律關係為本件請求，爰就此部分為上訴人敗訴
18 判決，駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決
19 此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

20 據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟
21 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第7
22 8條、第86條第1項前段，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

24 最高法院民事第九庭

25 審判長法官 吳 麗 惠

26 法官 王 本 源

27 法官 管 靜 怡

28 法官 劉 又 菁

29 法官 鄭 純 惠

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官 陳 雅 婷

01 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日